

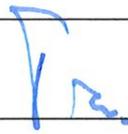
Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2018/042

Datum der Freigabe: 14.02.2018

Amt:	Bauamt/Bauverwaltung	Datum:	14.02.2018
Bearb.:	Jana Becker	Wiedervorl.:	
Berichterst.:	Jana Becker, Marcel Krüger		

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	26.02.2018	öffentlich 12.
Hauptausschuss	05.03.2018	öffentlich
Stadtvertretung Kappeln	14.03.2018	öffentlich

Abzeichnungslauf		
-------------------------	---	---

Betreff:

Sanierung der Schlichtwohnungen in der Olpenitzer Dorfstraße mit optimiertem Dachgeschossausbau

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Kappeln ist im Rahmen der Gefahrenabwehr für die Unterbringung von Obdachlosen zuständig. Hierfür werden städtische Unterkünfte vorgehalten. Sollte es dazu kommen, dass keine freien Unterkünfte vorhanden sein sollten, muss Wohnraum angemietet oder die Unterbringung in Hotels vorgenommen werden.

Folgende Liegenschaften stehen der Stadt Kappeln für die Unterbringung von Obdachlosen zur Verfügung:

1. Königsberger Ring 1-3 (3 Wohnungen)
2. Olpenitzer Dorfstraße 19 (6 Wohnungen)

Das Ordnungsamt beklagt den Mangel an Obdachlosenunterbringungsmöglichkeiten, vorwiegend an Einzelzimmern, da durch den allgemeinen Wohnungsmangel, potentielle Kurzzeitobdachlose nur noch schwer auf dem Wohnungsmarkt fündig werden und Zimmer/Wohnungen langfristig belegen.

Momentan halten sich in den Unterkünften 17 Obdachlose auf. Aufgrund des Platzmangels mussten im Dezember 2017 einige Zimmer doppelt belegt werden, was leider oft zu Problemen untereinander führt, die nicht selten an der Substanz der Wohnung ausgelassen werden.

Die Liegenschaft in der Olpenitzer Dorfstraße 19 in Kappeln/Olpenitz ist im Eigentum der Stadt Kappeln und wird ausschließlich als Obdachlosenunterkunft genutzt. Das Haus war ursprünglich die Dorfschule, bevor es vor Jahren als Obdachlosenunterkunft umfunktioniert wurde. Aktuell befinden sich in diesem Haus insgesamt 6 Wohnungen, die sich alle in einem sehr schlechten Sanierungszustand befinden. 1951 wurden im Obergeschoss 3 Lehrerwohnungen gebaut. Aufgrund des schlechten Sanierungszustandes gab es schon mehrere Wasserschäden im Obergeschoss, die zu großen Folgeschäden in fast allen Wohnungen geführt haben.

Die Schäden im Dachgeschoss wurden vom Bauamt begutachtet. In dem Zuge wurde allerdings auch der allgemein schlechte energetische Zustand festgestellt, sowie der schlechte Zustand der Substanz von den Nasszellen, die ohne grundlegende Sanierung zu weiteren Schäden an der Grundsubstanz führen werden. Eine grundlegende Sanierung aller Wohnungen würde in dem Zuge dringend von der Verwaltung empfohlen werden.

Sowohl die Raumaufteilung, als auch die Schnitte der Wohnungen im Obergeschoss des Hauses in Olpenitz, sind für unseren Bedarf an Obdachlosenunterkünften sehr ungünstig. Darüber hinaus ist durch die einfache Bauweise ein sehr häufiger Bedarf an Reparaturarbeiten nötig.

Bei genauer Betrachtung und im Hinblick auf den Mangel an Einzelwohnungen, wäre ein Ausbau des gesamten Dachgeschosses möglich und aufgrund der sowieso anstehenden Sanie-

rung, zu empfehlen.

Vorteile:

- Im DG können aus 3 Wohnungen, 8 Einzelzimmer entstehen (deutlich größerer Unterbringungsmöglichkeiten)
- Es gibt dann im DG ein Gemeinschaftsbad und eine Gemeinschaftsküche (weniger Vandalismusmöglichkeiten)
- Dezentrale Fußbodenheizung in allen Wohnräumen (Erwartung von drastischen Energieeinsparungen)
- Robuste Bauweise (weniger Vandalismusmöglichkeiten)
- Mehr Einzelzimmer (weniger Streitigkeiten unter den Obdachlosen)
- Sollte der Bedarf nach Obdachlosenunterkünften an anderer Stelle gedeckt werden sollen, wäre überall auch Baurecht einzuholen.
- Eine Realisierung von Obdachlosenunterkünften an anderer Stelle ist aufgrund des Mangels an Flächen für Wohnungsbau nicht denkbar.
- Der Dachbodenausbau könnte direkt verwirklicht werden und würde keine Bauleitplanung benötigen.

Um der Politik einen Lösungsvorschlag mit Kostenansatz als Diskussionsgrundlage liefern zu können, wurde von der Verwaltung eine Entwurfsskizze mit Kostenschätzung beauftragt. Der Umbau wurde auf 150.000€ einschließlich aller Kosten geschätzt.

Finanzielle Auswirkungen:

JA

NEIN

Betroffenes Produktkonto: 31540.78510

Produktkonto: Obdachlosenunterkunft, Notunterkunft.

Ergebnisplan Finanzplan

Produktverantwortung: Herr Dank Abschreibungsdauer: /

Haushaltsansatz im lfd. Jahr: AfA / Jahr: 0,00 €

Noch zur Verfügung stehende Mittel: 0,00 €

Deckungsvorschlag: Muss außerplanmäßig bereit gestellt werden.

Auswirkung auf die Haushaltskonsolidierung: /

Besonderheiten: /

Umweltauswirkungen:

JA

NEIN

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, der Hauptausschuss empfiehlt, die Stadtvertretung beschließt, dass die Bauverwaltung einen Architekten mit der Planleistung für eine Grundhafte Sanierung mit optimiertem Dachgeschossausbau, auf Grundlage des angehängten Entwurfes für 27.500 € beauftragt.

Anlagen:

Anlage 1: Grundriss DG

Anlage 2: Kostenschätzung

Anlage 3: Bild 1

Anlage 4: Bild 2

Im Bauausschuß gem. Vorlage

beraten/beschlossen am 26.02.2018 

Gemäß Vorlage

beschlossen am: 14.03.2018 / Ja

BAUVORHABEN
 UMBAUMASSNAHMEN MIT
 DACHGESCHOSS AUSBAU

BAUORT
 24376 KAPPELN/OLPENITZ
 OLPENITZER DORFSTRASSE 19

BAUHERRIN
 24376 STADTVERWALTUNG KAPPELN
 KAPPELN
 REEPERBAHN 2

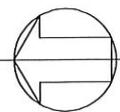
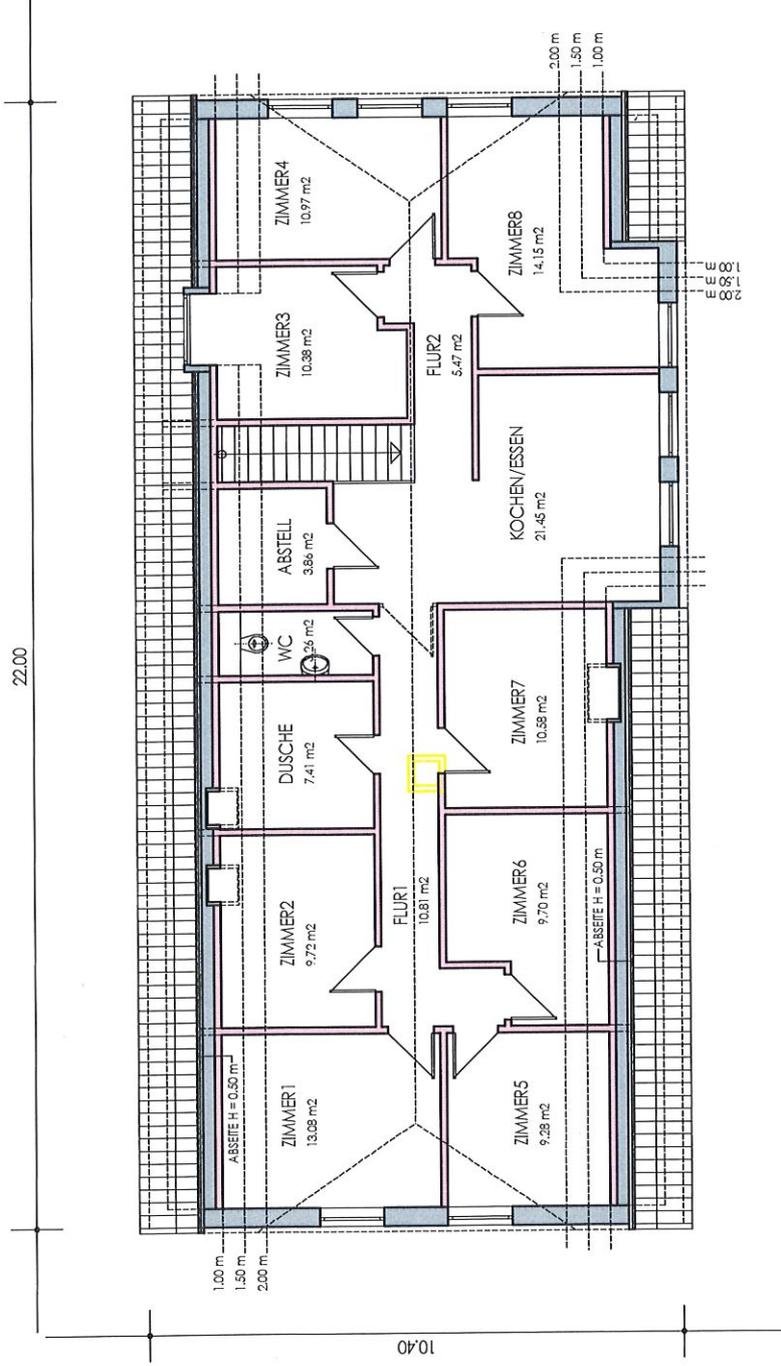
DACHGESCHOSS
 GRUNDRISS

M. 1:100

ARCHITEKT
 DIPL.-ING. MARKO SCHRÖDER
 FRESCHAFFENDER ARCHITEKT
 ZAUNKÖNIGWEG 6
 24376 KAPPELN
 TELEFON 04642/5511 FAX 5512

DATUM
 JANUAR 2018
 GEÄNDERT: 01.31.01.2018
 PLAN NR.
 1728/1a

- BESTAND
- ABRUCH
- NEUBAU



Bauvorhaben : Umbaumaßnahmen mit Dachgeschossausbau
"Schlichtwohnungen"

Bauort : Olpenitzer Dorfstraße 19
24376 Kappeln/Olpenitz

Bauherrin : Stadt Kappeln
Reeperbahn 2
24376 Kappeln

AZ: 1728

Kostenschätzung nach Bauteilen

1. Herrichten und Erschließen (Kostengruppe 200)

1.1	Herrichten	:		3.000,00
	Abbruch und Demontage vorh. Wohnungen			
	Gesamt Baukosten	:		3.000,00
	(KG 200)			

2. Bauwerk (Kostengruppe 300)

2.1	Gerüstbauarbeiten	:		750,00
	Rollgerüst, Innengerüst			
2.2	Zimmerarbeiten	:		38.000,00
	Trockenbauarbeiten, Wände OSB+GK, Dämmung, Trockenestrich			
2.3	Dachabdichtungs- und Klempnerarbeiten	:	<i>Bedarfsposition</i>	4.000,00
	Dachflächenfenster			
2.4	Putzarbeiten	:		600,00
	Kalk-/Zement-Putzergänzungen			
2.5	Tischlerarbeiten	:		7.500,00
	Innentüren, Fensterbänke			
2.6	Malerarbeiten	:		12.000,00
	Vorspachteln, Malervlies mit Anstrich, Holz- und Metallanstrich			
2.7	Fliesenarbeiten	:		3.000,00
	Boden- und Wandbekleidung			
	Übertrag Baukosten	:		61.850,00
	(KG 300)			

	Übertrag Baukosten (KG 300)	:	61.850,00
2.8	Bodenbelagsarbeiten Designbelag, Sockelleisten, Treppenbelag	:	6.500,00
2.9	Metallbauarbeiten Geländer und Rücklaufgeländer	:	750,00
<hr/>			
	Gesamt Baukosten (KG 300)	:	69.100,00
<hr/>			
3.	Bauwerk (Kostengruppe 400)		
<hr/>			
3.1	Elektroinstallation - Elektroinstallation, ohne Leuchten	:	15.000,00
3.2	Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallation - Heizungsinstallation, ohne Heizzentrale - Lüftungsinstallation, dezentral - Sanitärinstallation	:	16.000,00
<hr/>			
	Gesamt Baukosten (KG 400)	:	31.000,00
<hr/>			
	Insgesamtkosten (KG 200 + 300 + 400)	:	103.100,00
<hr/>			
5.	Nebenkosten		
<hr/>			
5.1	Architekten- und Ingenieurleistungen, Prüfstatiker, Statik und WSN, Fachingenieure (Haustechnik), nach Aufwand, geschätzt ca.		23.000,00
<hr/>			
			126.100,00
		+19% Mwst.	23.959,00
<hr/>			
	gesamt		150.059,00
	zur Abrundung		-59,00
<hr/>			
	insgesamt		150.000,00
<hr/> <hr/>			

Die Gesamtkosten belaufen sich nach dem derzeitigen Planungsstand auf rd. 150.000,- €, inkl. 19% Mwst.

Wohnfläche Dachgeschossausbau: ca. 140 m²

Die Planunterlagen wurden ohne örtliches Aufmaß erstellt!

Des Weiteren sind der Standard und die Anforderungen an die Haustechnik genauer zu definieren, da diese Faktoren erheblichen Einfluss auf die Gesamtkosten haben könnten.

Die Kostenschätzung beinhaltet in den Nebenkosten die Beauftragung des Architekten und der Fachingenieure nach Aufwand (gesch. Honorarkosten). Die Kosten für die Küche, Beleuchtung und Sonnenschutz (Plisees o. ä.) wurden vorerst nicht berücksichtigt.

Zusätzliche Brandschutzauflagen könnten zu Mehrkosten führen.

Es wurden noch keine Eigenleistungen berücksichtigt!

Aufgestellt :

24376 Kappelrn, 31. Januar 2018

DIPL.-ING. MARKO SCHRÖDER

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT

ZAUNKÖNIGWEG 6 TEL. 04642/5511
24376 KAPPELN FAX 04642/5512



